



# ACCIMMO PIERRE

Bulletin trimestriel d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2013

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2013

## ► ÉDITORIAL



**Fabienne ULRICH**

Responsable Commerciale

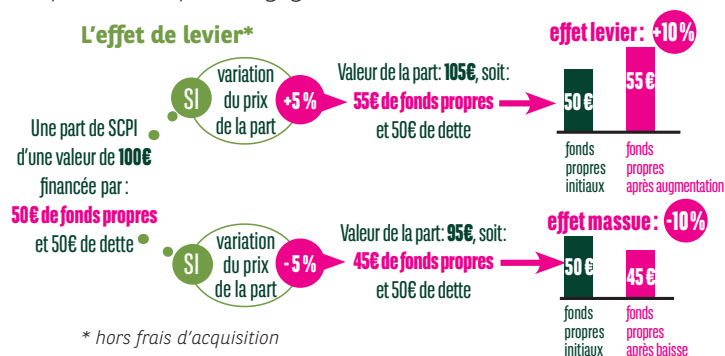
### ► QU'EST-CE QUE L'EFFET DE LEVIER ET EN QUOI PEUT-IL S'APPLIQUER DANS LE CADRE DE L'ACQUISITION DE PARTS DE SCPI ?

#### Pouvez-vous définir l'effet de levier ?

Il s'agit d'un procédé d'ingénierie financière ayant pour objet l'acquisition d'un bien, en l'occurrence des parts de SCPI, en ayant recours à l'endettement, comme dans le cadre d'une acquisition en immobilier direct financé par emprunt bancaire.

#### Quel est intérêt de ce montage ?

Le recours à l'effet de levier permet d'augmenter la performance globale du produit acquis. Toutefois, le risque d'en augmenter les pertes n'est pas à négliger.



D'autre part, les intérêts des emprunts consacrés à l'acquisition immobilière directe ou indirecte sont déductibles d'éventuels revenus fonciers. Ainsi la fiscalité du porteur de parts est réduite pendant toute la durée de remboursement de son crédit.

#### Quelles sont les conditions de succès pour l'opération ?

Pour réaliser une bonne opération, il faut maximiser l'écart entre le taux d'emprunt et le rendement de l'investissement, afin de couvrir au mieux les mensualités de l'emprunt. Aujourd'hui,

les conditions de marché sont favorables car les taux d'emprunt sont historiquement bas, permettant ainsi d'optimiser l'effet de levier. Attention tout de même, l'opération n'est pas sans risque, car si les taux de crédit peuvent être fixés pendant une certaine période, la performance des SCPI, elle, n'est pas garantie dans le temps, ni en termes de capital ni en termes de rendement. Le porteur de parts qui décide d'acheter à crédit doit faire le calcul des remboursements auxquels il devrait faire face si le dividende venait à diminuer ou à disparaître et si la valeur des parts se trouvait inférieure à la valeur d'achat au moment de la vente.

#### Y-a-t-il différents types d'emprunts adaptés à ce montage ?

On distingue deux grands types d'emprunts :

- L'emprunt classique avec amortissement du capital : les remboursements à montant fixe sont constitués des intérêts et du capital de sorte qu'à l'échéance de l'emprunt, l'intégralité de la somme est remboursée. Attention, seule la partie du remboursement constituée des intérêts est déductible des revenus fonciers.
- L'emprunt de type « *in fine* », où il n'y a pas d'amortissement du capital durant la durée de l'emprunt et les remboursements sont constitués d'intérêts uniquement, le capital étant remboursé intégralement à l'échéance. Cette solution permet de maximiser la déductibilité des intérêts pendant toute la durée de l'emprunt. Pour mettre en place ce type de crédit, les établissements bancaires demandent généralement d'y adosser un contrat d'assurance dont le montant à l'échéance du crédit sera au moins égal au montant du capital à rembourser.

Ainsi le financement par mensualité fixe permet d'amortir le crédit pour partie à l'aide de la différence entre le dividende perçu et le taux du prêt, mais ce financement reporte un risque sur les revenus de l'emprunteur s'il doit rembourser son prêt alors que le dividende faiblit.

#### L'effet de levier est-il réservé aux personnes fortement imposées ?

Ce schéma est adapté pour différentes catégories d'investisseurs, ceux ne disposant pas d'une mise de départ importante, les personnes en activité se situant dans une tranche d'imposition élevée mais aussi, et plus particulièrement, les personnes voulant préparer leur retraite. Le plan optimal étant d'achever le remboursement de l'emprunt qui a servi à l'achat des parts de SCPI au moment du départ en retraite.

#### ► SOMMAIRE

- ÉDITORIAL ..... 1
- ACTUALITÉ ..... 2
- VOTRE SOCIÉTÉ ..... 2
- INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE ..... 2
- DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS ..... 3
- FONCTIONNEMENT DE LA SCPI À CAPITAL VARIABLE .... 4

## ➤ ACTUALITÉ

### ➤ POINT SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS

#### Le marché des bureaux en Île-de-France

Avec 393 500 m<sup>2</sup> commercialisés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2013, le marché des bureaux franciliens affiche une baisse significative de 24% comparativement à la même période de 2012. Le volume des transactions retrouve ainsi un niveau bien en deçà de la moyenne des dix dernières années qui s'établit à 535 000 m<sup>2</sup>. Le marché des grandes surfaces (plus de 5 000 m<sup>2</sup>) est en recul de 41%, les petites et moyennes surfaces, elles, affichent une baisse plus modérée (-12%). La croissance économique nulle, envisagée en 2013 ainsi que la dégradation du marché de l'emploi francilien (-30 000 postes attendus cette année) devraient provoquer une baisse significative du volume des transactions, compris entre 1,9 et 2,1 millions de m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'année contre 2,4 millions de m<sup>2</sup> en 2012.

#### Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise

Au cœur d'une activité économique en baisse et d'un marché locatif en net recul, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France affichent une belle performance avec 4,1 milliards d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, soit une progression de 78% comparativement au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. L'hôtellerie enregistre un résultat exceptionnel avec 28% des volumes investis et des transactions emblématiques dont le Concorde Lafayette à Paris et Le Martinez à Cannes, acquis par un fonds Qatari. L'inertie de la croissance économique, l'incertitude concernant la gestion des dettes souveraines et les difficultés enregistrées sur les marchés locatifs devraient pénaliser le marché. Dans ce contexte, les volumes d'engagements pourraient être compris entre 13 et 15 milliards d'euros en 2013 contre 17,6 milliards d'euros en 2012.

Source : BNP Paribas Real Estate Research

## ➤ VOTRE SOCIÉTÉ

### ► CHANGEMENT DU PRIX DE LA PART D'ACCIMMO PIERRE

À partir du 11 avril 2013 le prix de la part d'Accimmo Pierre est porté à 187,00 € (frais de souscription inclus) au lieu de 185,00 €. Le prix de souscription de 187 € se décomposera ainsi :

- valeur nominale : 153 €,
- prime d'émission : 34 € y compris commission de souscription de 16,70 € HT soit 19,98 € TTC.

La nouvelle valeur de retrait s'élèvera à 170,30 €.

### ► IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE 2013 ET DÉCLARATIONS FISCALES

L'assiette d'imposition à retenir est la valeur de retrait au 1<sup>er</sup> janvier 2013, soit 168,48 euros par part. Bien entendu, il appartient à chaque porteur de se déterminer en dernière analyse. Par ailleurs, les justificatifs des revenus en vue des déclarations fiscales seront adressés aux associés au printemps 2013.

### ► ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale d'Accimmo Pierre se tiendra le 20 juin 2013 à 14h30.

Cette assemblée se déroulera dans les locaux de la société de gestion :

167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 - Issy-les-Moulineaux Cedex (Hauts-de-Seine).

## ➤ INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

### ➤ ÉVOLUTION

Au cours du premier trimestre, la collecte s'est élevée à 85 M€. Votre société de gestion reste fidèle à sa stratégie de sélection rigoureuse des actifs immobiliers, au risque de garder les fonds disponibles un peu plus longtemps. Ce sont les performances pérennes sur le long terme que nous recherchons, qui nous font renoncer à des rendements «spot» peut-être attirants mais porteurs souvent de risques futurs.

Aucune opération d'acquisition ou de cession n'a été menée au cours de ce trimestre. Toutefois, une promesse de vente a été signée le 21 mars 2013 sur un bâtiment récent à usage principal d'activité, situé en Ile de France, entièrement loué. L'investissement s'élève à 21 M€ acte en main ; le rendement prévisionnel s'établit à 8%.

D'autres projets sont à l'étude. Ils concernent notamment un programme de bureaux en première couronne et un autre au cœur du principal quartier d'affaires d'une métropole régionale de premier plan. Ces immeubles, de bonne qualité, sont multi-locataires et répondent aux critères d'optimisation des risques locatifs de votre SCPI. Ils constituent l'un et l'autre une contrepartie intéressante à la collecte de capitaux déjà engrangés depuis le début d'année.

### ➤ SITUATION LOCATIVE

#### Le taux d'occupation financier (TOF)

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeuble (31 mars 2013)	Moyenne 2012	Au 31 mars 2013
Accimmo Pierre	40	99,0%	98,8%

\*Le taux d'occupation financier est déterminé selon la méthode ASPIM par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Il n'y a pas eu de mouvement locatif au cours de ce trimestre.

## ► DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

### ► LA DISTRIBUTION

Date de paiement : 25 avril 2013

	Acompte 1er trim. 2013 en €/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux* (15,5%)	Prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur IR (24,0%)*	Prix d'émission de la part en €
1 <sup>er</sup> janvier 2013	2,10 €	0,00 €	-	-	185,00 €**
1 <sup>er</sup> février 2013	1,40 €	0,00 €	-	-	185,00 €**
1 <sup>er</sup> mars 2013	0,70 €	0,00 €	-	-	185,00 €**

\* Sauf cas de dispense justifié.

\*\* Depuis le 10 mars 2009.

Le nombre de parts constituant le capital entre lesquelles le résultat est réparti, évolue au rythme des souscriptions. Les acomptes sont donc susceptibles de varier d'un trimestre à l'autre.

#### Rappel de la distribution (en € par part de pleine jouissance)

SCPI	2012	1 <sup>er</sup> trimestre 2013
Accimmo Pierre	8,70 €	2,10 €

#### Prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur l'IR

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, un prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu, c'est-à-dire un prélèvement obligatoire à la source, est prélevé sur tous les produits de placement à revenu fixe (24%) avant leur versement et sauf demande de dispense, sous la forme de déclaration sur l'honneur, conforme aux cas prévus par la Loi (Célibataires, veufs/veuves ou divorcés dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 K€, couple soumis à l'imposition commune dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 50 K€). Ce prélèvement à titre d'acompte n'étant pas libératoire de l'impôt sur le revenu, vous devrez dorénavant déclarer l'ensemble de vos intérêts au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le prélèvement à titre d'acompte sera imputable sur le montant

de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de la perception des revenus. Si la somme des acomptes prélevés s'avère supérieure au montant de l'impôt dû, l'excédent d'impôt sera restitué. **Cette règle s'applique aux intérêts des produits financiers de votre (vos) SCPI qui feront donc l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.**

Pour l'année 2013 : la demande d'exonération prend effet pour les revenus versés au titre de 2013, sous réserve qu'elle ait été reçue au plus tard le 31 mars 2013.

**La demande de dispense devra ensuite être produite chaque année au plus tard le 30 novembre pour les déclarations suivantes, à compter du 30 novembre 2013.**

### ► LE CAPITAL

Au 31 mars 2013	
Souscriptions compensées par des retraits du 01/01/2013 au 31/03/2013	8 815
Souscriptions de parts nouvelles du 01/01/2013 au 31/03/2013	453 049
Demandes de remboursement en attente au 31/03/2013	-

SCPI	Au 31 mars 2013		Au 31 décembre 2012			
	Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre de parts	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en €/part	Valeur de reconstitution** en €/part
Accimmo Pierre	2 977 670	13 010	2 565 666	11 320	163,17 €	193,21 €

\*Valeur de réalisation : prix net que la SCPI obtiendrait en cas de cession de l'ensemble de ses actifs (valeur vénale du patrimoine immobilier, autres actifs diminués des dettes).

\*\* Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.

## ► FONCTIONNEMENT DE LA SCPI À CAPITAL VARIABLE

**Le prix d'émission est de 187 € depuis le 11 avril 2013.**

Valeur nominale : 153 €.

Minimum de souscription pour les nouveaux associés : 10 parts.

**Jouissance :** Depuis le 15 février 2012, la date d'entrée en jouissance des parts est fixée au 1er jour du quatrième mois qui suit celui de la souscription.

## ► CONDITIONS DE CESSION ET DE RETRAIT

Toute personne qui souhaite se retirer de la société a le choix entre :

► **Soit la cession directe :** céder ses parts à un acquéreur de son choix, sous réserve de l'agrément de la Société de gestion s'il ne s'agit pas d'un associé.

Les conditions de vente sont alors librement débattues entre les intéressés, majorées des droits d'enregistrement (5 %) et d'une somme forfaitaire de 76,23 € par dossier de cession de parts pour frais administratifs.

La transaction doit être signifiée dans les 30 jours à la société de gestion (adresse bureaux : 167, quai de la bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex) par transmission de l'acte de transfert accompagné du justificatif du paiement des droits d'enregistrement.

Les parts cédées cessent de participer à la distribution d'acomptes à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession intervient (article 12 des statuts).

► **Soit demander le remboursement à la société** en notifiant sa décision à la Société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception accompagnée des certificats nominatifs de détention des parts. Ces demandes sont prises en considération par ordre chronologique.

La demande de remboursement ne peut être satisfaite que si elle est compensée par des souscriptions : le remboursement s'effectue alors à la **valeur de retrait** (prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription hors taxes), soit **170,30 €** pour une part depuis le 10 mars 2009.

Les parts remboursées portent jouissance jusqu'à la fin du mois au cours duquel le remboursement est intervenu.

**La société ne garantit ni la revente ni le remboursement des parts.**

Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion ([www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)) ou appeler le 01 55 65 23 55 (« Relations Associés » de BNP Paribas REIM France)

Accimmo Pierre, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
Visa de l'AMF à la note d'information : n° SCPI 09-01 en date du 17 février 2009  
BNP Paribas REIM France : visa AMF n° GP-070000031 du 1er juillet 2007  
167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux cedex  
Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relations Associés) / Fax : 01 46 42 72 54  
Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) / Messagerie : [reim-bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.com)

